Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Oravská Lesná
Oravská Lesná 291, 029 57 Oravská Lesná
IČO: 00314722
Zastúpený: starostom obce JUDr. Marekom Majdišom, PhD.
Bankové spojenie: IBAN SK07 5600 0000 0041 0316 0005
Email: obecnyurad@oravskalesna.sk
Tel. číslo: 043/5593122, 043/5593127

ďalej len "prenajímateľ"

Nájomca:
Meno a priezvisko: Olena Arutiunova
Dátum narodenia:
Bydlisko: 029 57 Oravská Lesná
e-mail:
Tel číslo:

ďalej len "nájomca"

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu

Čl. II.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode II.2. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa článku III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytu **číslo 8** na prvom nadzemnom podlaží bytového domu nachádzajúceho sa v časti Brišovka, v Oravskej Lesnej, súpisné číslo **1137**, postaveného na pozemku parcelné číslo 7812/6, druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 264 m2, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, a to vo veľkosti 7,30 m2, spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcelné číslo 7812/2, druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 905 m2, a to veľkosti 64,5 m2, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 905, pre obec: Oravská Lesná – m.č. Brišovka, katastrálne územie: Oravská Lesná, na Okresnom úrade, katastrálnom odbore Námestovo ďalej aj "byt" v príslušnom gramatickom tvare).
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie za účelom uspokojenia dočasnej bytovej potreby nájomcu **na výkon verejnoprospešnej funkcie – zubný lekár v obci Oravská Lesná**. Nájomca sa pred uzavretím tejto zmluvy oboznámil so stavom bytu a jeho vybavením. Stav bytu, opis obytných miestností a príslušenstva bytu, ako aj vybavenie bytu sú uvedené v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu (ďalej len „Protokol“), ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III.
Popis a výmera bytu

1. Byt, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov, zaradený do kategórie bežný štandard.
2. Byt sa nachádza na prvom nadzemnom podlaží bytového domu a pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne a príslušenstva, ktorým je: kúpeľňa spojená s WC, pivničná kobka, chodba, balkón. Celková podlahová plocha bytu je 65,54 m2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie uvedené v Protokole a všetky bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie

Čl. IV.
Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške **172,70,- Eur** (slovom: stosedemdesiatdva EUR sedemdesiat centov) **mesačne dopredu**, a to vždy k **15. dňu** príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s., číslo účtu: **SK07 5600 0000 0041 0316 0005**.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu, s užívaním spoločných priestorov – elektrinu, a to podľa výmeru prenajímateľa vystaveného na základe faktúr vystavených dodávateľom elektrickej energie, ďalej platby za vodné, stočné, stanovené podľa výmeru prenajímateľa na základe vyúčtovania dodávateľa média (vodné, stočné) odvoz smetí. Nájomca bude priamo uhrádzať spotrebovanú elektrickú energiu v predmete tejto zmluvy, a to poskytovateľovi týchto služieb na základe jednotlivých faktúr vystavených týmto poskytovateľom. Prenajímateľ týmto dáva súhlas nájomcovi na uzavretie zmluvy o dodávke elektrickej energie s poskytovateľom.
4. Nájomca je povinný zložiť na účet prenajímateľa, resp. do pokladne prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške **1036,20,- Eur**, (slovom tisíctridsaťšesť EUR dvadsať centov) a to pri podpise tejto zmluvy. Finančná zábezpeka bude uložená u prenajímateľa počas celej doby platnosti a účinnosti tejto zmluvy a bude slúžiť na sanáciu prípadných škôd a nedoplatkov týkajúcich sa predmetu tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo z takto zloženej finančnej zábezpeky použiť tieto finančné prostriedky na úhradu prípadných nedoplatkov nájomcu voči prenajímateľovi, ako aj na náhradu škôd vzniknutých na predmete nájmu, bez ohľadu či ich spôsobil nájomca, jeho rodinní príslušníci, alebo tretie osoby na predmete nájmu. Nespotrebovaná zábezpeka bude vrátená prenajímateľom nájomcovi po odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, späť prenajímateľovi v lehote do 15-tich dní od odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.

Čl. V.
Doba nájmu a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára od **01.12.2026 na dobu určitú, a to na obdobie 1 roka odo dňa uzavretia tejto zmluvy** s možnosťou opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme nájomného bytu.
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa predchádzajúceho bodu 1. tohto článku zmluvy. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájom podľa tejto zmluvy skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán v prípadoch a za podmienok stanovených zákonom č. 40/1964 Zb. alebo odstúpením podľa tejto zmluvy.

3. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. a podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve, ako aj podmienok uvedených vo všeobecne záväznom nariadení prijatom na postup prenajímateľa pri prenájme bytov obstaraných s podporou štátu. Nárok na opakované uzavretie zmluvy má nájomca najmä za podmienky, že si počas dohodnutej doby nájmu, riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, riadne a včas uhrádzal nájomné a zálohové platby za úhrady spojené s užívaním bytu, má vloženú finančnú zábezpeku v plnej výške, riadne a včas si plnil a dodržiaval nielen on, ale aj osoby žijúce spolu s nim v byte povinnosti vyplývajúce pre neho z domového poriadku. O možnosti uzavretia nájomnej zmluvy na opakovaný nájom bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájomného bytu.
4. V prípade, že nájomca bude mať záujem o uzavretie nájomnej zmluvy na opakovaný nájom bytu podľa predchádzajúceho bodu zmluvy, je povinný o uzavretie zmluvy požiadať prenajímateľa písomnou žiadosťou doručenou na adresu Prenajímateľa najneskôr v lehote 30 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 1. s tým, že prílohou k tejto žiadosti musia byť pre posúdenie oprávnenosti na opakovaný nájom bytu podľa zákona č. 443/2010 Z. z. predložené príjmy nájomcu a všetkých osôb, ktoré s ním bývajú v byte za kalendárny rok predchádzajúci roku uzavretia zmluvy na opakovaný nájom bytu, inak jeho právo na predĺženie nájmu zaniká a nájom podľa tejto zmluvy končí posledným dňom dohodnutej doby nájmu.
5. Pri zániku nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

Čl. VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
3. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady a sám znáša náklady spojené s bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi /maľovanie, oprava omietok, oprava sporákov, odhmyzovanie, oprava a údržba spoločných priestorov vrátane výmeny osvetľovacích zariadení(žiaroviek, spínačov, vypínačov,) a pod/. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na vlastné náklady, pričom je prenajímateľ súčasne oprávnený požadovať od nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov.
4. Nájomca, ako aj osoby žijúce v byte spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne na bývanie. Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje a vyhlasuje, že byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým zariadením, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu.
O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu a jeho vybavenia, vrátane prípadných závad.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt ani iné priestory, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy do užívania iným osobám v zmysle §12 ods. 1 písm. k) zákona č. 443/2010).
7. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu

prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety náklady na realizáciu navrhnutých zmien (stavebných úprav) znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu. Stavebné úpravy, ktorými by prišlo k zmene dispozičného riešenia bytu, resp. k zníženiu štandardu bytu nesmú byť nájomcom realizované a nebudú prenajímateľom schválené.
8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v spoločných častiach domu a vykonávať udržiavacie a čistiace práce spoločných priestorov domu podľa rozvrhu služieb stanoveného spoločnou dohodou nájomcov.
9. Prenajímateľ, ako aj poverení zamestnanci kontrolných orgánov podľa § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. v sprievode povereného zamestnanca prenajímateľa sú oprávnení vstupovať do bytu len po predchádzajúcom oznámení a v sprievode nájomcu, a to aj za účasti tretích osôb nevyhnutných na dosiahnutie účelu oznámeného nájomcovi, najmä však z dôvodu kontroly účelu užívania prenajatého bytu, stavu príslušenstva a zariadenia bytu, ako aj uskutočnenia prác a výkonov potrebných na predchádzanie vzniku škôd a odstraňovanie ich následkov. V prípade, ak nájomca odoprie právo prenajímateľa na vstup do bytu v súlade s týmto bodom a prenajímateľ má dôvodnú obavu, že mu hrozí závažná a okamžitá ujma, má právo vstúpiť do prenajatého bytu aj bez súhlasu nájomcu.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. a Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a stáva sa účinnou dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
3. Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.
6. Zmluva je právoplatná dňom podpisu poslednej zúčastnenej strany a účinná na druhý deň po zverejnení na webovom sídle prenajímateľa. Nájomca týmto dáva súhlas na zverejnenie tejto zmluvy.

V Oravskej Lesnej, dňa 3.11.2026

....
prenajímateľ nájomca

Prílohy k zmluve:

Príloha č.1 – Preberajúci/odovzdávajúci protokol